

Van: Bart Theunissen

Verzonden: zondag 2 februari 2025 21:05

Aan: Gemeente <gemeente@landvancuijk.nl>; Griffie <griffie@landvancuijk.nl>;

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Kerkstraat 14-16, Haps; raadsvergadering 6 februari 2025.

E.T. Theunissen

Dames en heren leden van de gemeenteraad
van Land van Cuijk,

Vooraf:

*Ik ben van mening dat u als **bestuurders** niet zou moeten accepteren wat er is gebeurd én gebeurt, en dat u als **medeburgers** van onze gemeente het de omwonenden niet kunt aandoen om hen “op te zadelen” met een gebouw dat zo’n grote impact heeft op hun woongenot en welbevinden, zónder dat daar dringende redenen(!) voor zijn.*

Als betrokken inwoner van onze gemeente volg ik de zaken die de lokale overheid aangaan en volg ik het gemeentebestuur. Uiteraard is de inhoud van belang, maar mijn focus is betreffende bestuurszaken vooral -ook- gericht op het al dan niet correct en juist verlopen van bestuurlijke processen en de besluitvorming.

De kwestie: herontwikkeling locatie Kerkstraat 14-16 te Haps, heb ik aanvankelijk inhoudelijk op afstand gevolgd. Een groep* buurtbewoners heeft mij in het begin raad en advies gevraagd over de procedure van bezwaar en beroep. En dat was het dan. Later heb ik de voortrekkers nog wel ‘ns moed ingesproken zodat ze de “hobbelbaan” weer konden vervolgen; dat ze weer de schouders eronder konden zetten.

Maar op enig moment begon het te broeien in Haps en werd mijn belangstelling voor de inhoud groter. Ik ben, zoals dat heet, erin gedoken. Verbijstering sloeg toe!

Alles heeft grenzen, ook het niet correct en niet juist laten verlopen van (i.c.) bestuursprocessen. Ook als de gemeente er een wedstrijd van maakt en die wedstrijd persé wil winnen van (i.c.) bezwaarmakers, kan het gemeentebestuur niet over grenzen heengaan. Gebeurt dat wél, dan moet er iemand opstaan. In de zogenoemde Scholenkwestie Beers-Vianen heb ik slechts in kleine, ook bestuurlijke kring mijn kritiek geuit. Daar is toen géén reactie op gekomen, maar misschien heeft het toch (mee)geholpen. Nú ga ik breder op de zaak in én voluit! Eerder, recent nog vorige week dinsdag, heb ik de beide (meest) betrokken wethouders daarover al geïnformeerd; en via hen het college.

Ik heb alle openbare (commissie- en raads)stukken gelezen. Daarnaast heb ik de documenten ingezien die buurtbewoners bij de gemeente hebben opgevraagd op grond van de Wet open overheid. Ik ben verbijsterd waar het betreft de gang van zaken, het proces, ook intern, en over de niet correcte en ronduit onjuiste informatie aan raadsleden. Alles lezende is het praktisch onvermijdelijk dat de lelijke woorden intimidatie en manipulatie in u opkomen.

Onder “Vooraf” heb ik mijn mening gegeven. Hierna geef ik u een overzicht van ontwikkelingen, feiten en gebeurtenissen zónder commentaar, zonder een mening te geven! Voor de goede orde: de initiatiefnemer noem ik gewoon “Weemen”, en “de wethouder” is mevrouw Bouke van Vught. Andere bestuurders noem ik met hun naam.

Ten overvloede: het gaat er in hoofdzaak om dat het betreffende gebouw te hoog is (4 bouwlagen) gelet op uitzicht, privacy, zon en schaduw; er zou een bouwlaag af moeten.

AANVANG.

0. Dat het doorloopproces zo lang heeft geduurd, heeft niet alleen aan (de aard en inhoud van) het plan van Weemen gelegen, maar dat komt ook door corona en de reorganisatie van de gemeentelijke dienst(en) in verband met de fusie van de gemeenten in onze regio.

1. [De volgende tekst onder dit punt 1. is bij uitzondering niet opgesteld op basis van -bekende- feiten, maar op basis van mijn ervaring(en) in het verleden als medewerker van de gemeente Cuijk.] Op enig moment heeft Weemen besloten om een nieuwe bedrijfsruimte te gaan bouwen en de oude bedrijfsruimte midden in Haps af te stoten. Weemen treedt daarom in onderhandeling met de gemeente Land van Cuijk om bouwgrond aan te kopen. Die onderhandelingen worden gevoerd door wethouder Maarten Jilisen en zijn adviseurs/medewerkers van het gemeentehuis. Bij dit soort onderhandelingen wordt door de aspirant-koper nog wel 'ns ingebracht: waar kan ik wat "winnen"(?!), en daarbij wordt dan gezegd wat in de nabuurgemeenten, i.c. door [zeg maar] de concurrenten wordt "geboden"; bijvoorbeeld Nijmegen, Wijchen, Uden, Venray. Eerder werden als concurrenten o.a. ook Boxmeer en Mill opgevoerd, maar dat gaat niet meer. Weemen kon en wilde dit "spel" niet spelen. Het terecht(!) trotse bedrijf hoort in onze gemeente thuis, bij voorkeur op een mooie, prominente plek op bedrijventerrein Laarakker in Haps. Weemen zegt zich te realiseren dat hij eigenlijk niet in de positie is om te onderhandelingen en vraagt aan wethouder Jilisen om dan in ieder geval "maximale ondersteuning" van de gemeente te krijgen bij de herontwikkeling van de locatie in het dorp (Haps).

2. Op 16/19 april 2021 dient Weemen zijn plan in bij de gemeente. Een massaal gebouw met 4 bouwlagen: zorgruimte(n), horeca en woningen/appartementen. Het betreft een **concept**; Weemen doet het principeverzoek aan de gemeente om medewerking te verlenen aan herziening van het bestemmingsplan. Daarvóór heeft er een gesprek plaatsgehad met (o.a.) wethouder Jilisen, die had toegezegd het plan binnen één week in het college te brengen.

3. Op 25 februari 2022 informeert Weemen per e-mailbericht bij de betreffende afdeling van de gemeente naar de stand van zaken. Op 2 maart krijgt Weemen een antwoordbericht; het kan nog even duren.....

4. Op 18 maart 2022 stuurt een -andere* - groep buurtbewoners een e-mailbericht aan de wethouder; aan mevrouw Bouke van Vught dus. Deze mensen hebben gehoord van de plannen van Weemen, en Weemen heeft hen verteld dat een en ander al besproken was met wethouder Jilisen ten tijde van de onderhandelingen over de verplaatsing van het bedrijf naar Laarakker. De buurtbewoners hadden hun zorgen geuit aan het adres van Weemen, en Weemen had tegen hen gezegd "dat de buurt geen eisen kon stellen". Deze groep mensen zegt nu tegen de wethouder dat "de buurt ervan uitgaat dat de nieuwe gemeente Land van Cuijk ervoor zorg draagt dat hier geen sprake is van belangenverstrengeling".

5. Op 13 mei 2022 informeert Weemen weer per e-mailbericht naar de stand van zaken. Tegen het einde van mei en in juni vindt er veel intern integraal (alle betrokken disciplines) overleg plaats over het plan van Weemen.

6. Per e-mailbericht d.d. 1 juli 2022 met bijlage(n) verneemt Weemen het concept-principebesluit van de gemeente betreffende het verzoek van 16/19 april 2021. I.c. is van belang (stedenbouw): "De bebouwingsmassa moet passend zijn in de dorpse context (het straatbeeld) en daarom dient deze

met één bouwlaag te worden verlaagd. De locatie is gelegen binnen het (historisch) bebouwingslint. De bebouwing dient hierop te worden aangesloten. Echte kappen zijn hierbij voorgeschreven". Weemen wordt verzocht binnen één week te reageren, waarna het concept met de wethouder besproken zal worden.

7. Op 19 juli 2022 informeert de gemeente bij Weemen hoe het ervoor staat. De volgende dag stuurt Weemen een e-mailbericht: we hebben inmiddels contact gehad met de wethouder; wij kunnen ons totaal niet vinden in de verschillende voorwaarden; de wethouder heeft mij bericht dat ze mij hierover zal bellen.

8. Op 29 juli 2022 stuurt de wethouder een e-mailbericht aan Weemen: [De wethouder verwijst naar een telefoongesprek met Weemen] "Ik heb aangegeven dat het zinvol is om met elkaar in gesprek te gaan om te bekijken waar de verschillen liggen en we elkaar kunnen vinden. Indien gewenst wil ik in een vervolgesprek best aansluiten". Weemen antwoordt op dezelfde dag dat er op de dinsdag na de 29e een gesprek is gepland en spreekt uit dat het hem verstandig lijkt dat de wethouder en/of haar collega de heer Mark Janssen-van Gaal hierbij aansluiten "om zo praktisch mogelijk verder te kunnen".

VERVOLG.

9. Per e-mailbericht d.d. 30 september 2022 met bijlagen stuurt Weemen een **uitgewerkt** plan naar de gemeente. Het gaat om een conceptaanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan. Weemen heeft zich niks aangetrokken van de opmerkingen van de gemeente: het gaat -weer/nog- om 4 bouwlagen. Weemen verzoekt naar aanleiding van de aanvraag om een overleg en zegt: "mogelijk zou de portefeuillehouder hierbij ook kunnen aansluiten".

10. Half oktober vindt een exclusieve presentatie plaats van het uitgewerkte plan van Weemen voor een select gezelschap: wethouder Van Vught, wethouder Janssen-van Gaal én de voorzitter van de dorpsraad van Haps. De voorzitter van de dorpsraad zit "overall" met zijn neus bovenop. En hij speelt een dubbelrol! Deze persoon is óók naaste buurman van Weemen; (a) hij zal later voor zichzelf en zijn naaste burens met Weemen een "deal" sluiten over hoe het gebouw wordt, waardoor hún belangen zijn geborgd, en (b) hij heeft recent naar aanleiding van de vergadering van de commissie Omgeving van 23 januari 2025, zónder zijn naaste burens daarbij te betrekken máár hun namen wel te noemen(!), aan de gemeenteraad een vileine brief geschreven waarmee de belangen van andere bezwaarmakers worden ondermijnd!

11. Op 24 oktober 2022 stuurt de voorzitter van de dorpsraad een e-mailbericht aan de behandelend ambtenaar (beleidsmedewerker RO) van de gemeente. Hij doet verslag van de presentatie en zegt dan: "De reactie die Weemen had ontvangen van de gemeente vond hij onterecht en hij wilde de wethouders vragen om de ambtenaar te overrulen". De medewerker antwoordt de volgende dag dat hij het "overrulen van de ambtenaar" ter sprake zal brengen in het overleg met de portefeuillehouder.

12. Dezelfde dag, 25 oktober 2022, stuurt de voorzitter van de dorpsraad van Haps aan de medewerker van de gemeente -weer- een korte mededeling over Weemen: "Hij heeft in een overleg met de Dorpsraad Haps aangegeven dat de buurt niet moet denken dat ze iets te zeggen hebben en dat hij toch zeker zelf bepaalt wat en hoe hij gaat bouwen".

13. Op 26 oktober 2022 wordt namens Weemen aan de medewerker van de gemeente gevraagd om op korte termijn een overleg te regelen om de voortgang van het proces en de verdere uitwerking van het plan te bespreken. De medewerker antwoordt dat hij heeft vastgesteld dat het nieuwe plan

van Weemen niet overeenkomt met de opmerkingen van de gemeente over het concept-plan. [l.c. 4 bouwlagen.] Dat vraagt dat hij zich verder verdiept in de materie.

14. In het antwoord-e-mailbericht van de medewerker d.d. 27 oktober 2022 aan Weemen meldt hij dat de stedenbouwkundige van de gemeente die tot nu toe het plan van Weemen behandeld heeft “niet langer gekoppeld is aan deze zaak, dus ik zou het op prijs stellen als u niet meer opneemt in e-mails”. [!]

15. In november 2022 is er weer -veel- intern integraal overleg over het uitgewerkte plan van Weemen. Een storende factor is dat er -dus- niet (veel) rekening is gehouden met de eerdere opmerkingen van de gemeente. In een overleg op 29 november 2022 is afgesproken dat de gemeente een overzicht opstelt van de afwijkingen, dat Weemen die van commentaar zal voorzien, en dat dan de zaak aan de wethouder zal worden voorgelegd.

16. Op 13 december 2022 stuurt de medewerker het overzicht naar Weemen. Vraag aan Weemen betreffende stedenbouw: [vertaald] graag motiveren waarom 4 bouwlagen; advies was één bouwlaag minder! Er is ook “iets” bijgekomen ter zake de soort woningen; Weemen vindt -intussen- dat de betreffende locatie/dit project “niet geschikt is voor sociale huur en/of betaalbare koop”. Vraag aan Weemen over woningbouw: waarom is de locatie/dit project niet geschikt voor sociale huur en/of betaalbare koop; “is dat financieel onderbouwd”? Algemene vraag aan Weemen: “Is er een financiële onderbouwing beschikbaar voor de gemeente”?

NIEUW PLAN, NIEUWE BEOORDELINGEN.

17. Op 1 februari 2023 stuurt Weemen naar de gemeente “onze presentatie van de stedenbouwkundige visie” van het plan aan de Kerkstraat te Haps. Er is een nieuwe(?)/andere stedenbouwkundige aangewezen binnen het Team Ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente om het plan te beoordelen. In een intern advies d.d. 15 februari 2023 wordt het bouwplan getypeerd als: 3 bouwlagen met een kap met overgang naar 2 bouwlagen met een kap; de kappen zijn duidelijk. De conclusie van de stedenbouwkundige van februari 2023 is: “Vanuit de gemeenschap en de gemeente is het wenselijk om de locatie te ontwikkelen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het voorliggende plan heeft een duidelijke slag gemaakt en is vanuit stedenbouwkundig opzicht akkoord wanneer bovenstaande punten [over met name verkeer en duurzaamheid] worden meegenomen”. Het plan wordt doorgeleid naar de (externe) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

18. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit komt bijeen op 6 maart 2023. De commissie ontvangt vele gasten in de vergadering..... Als resultaat van de vergadering formuleert de commissie als volgt haar advies: “Het plan is een mooie toevoeging van Haps. Er is bij de commissie wat zorg met betrekking tot de grootschaligheid van het gebouw. Probeer in de uitwerking wat meer rust te creëren door bijvoorbeeld minder dakdoorbraken te gebruiken en ook de kappen meer te verbinden. Na verdere uitwerking het plan graag nog een keer agenderen voor de planvoorbereidende commissie”.

19. Op 19 maart 2023 informeert de voorzitter van de dorpsraad naar de huidige stand van zaken. Het antwoord van de medewerker van de gemeente is, dat er een aangepast plan is aangeleverd, dat het plan ambtelijk is besproken én aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is voorgelegd, dat er nog geen bestuurlijk besluit is genomen, en dat hij eventueel zelf Weemen kan benaderen om inzage in het actuele plan te krijgen.

20. In april 2023 wordt het plan van Weemen verder uitgewerkt.

21. Weemen nodigt de buurtbewoners uit voor een bijeenkomst in de drukkerij op 16 mei 2023. Tijdens die bijeenkomst wordt het plan gepresenteerd en daarmee opent Weemen feitelijk de omgevingsdialoog volgens de Omgevingswet.

In het tweede halfjaar van 2023 wordt het plan *nóg* weer gewijzigd; fors. In november 2023 wordt bekend dat de behandeling van het plan van Weemen (intern) aan een andere medewerker van RO is overgedragen. Op 19 december 2023 wordt het ontwerpbestemmingsplan “Haps, Kerkstraat 14-16” openbaar bekendgemaakt en wordt de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren opengesteld. In de stukken komt voor ‘t eerst het planconcept “Eigentijds klooster” figuurlijk en letterlijk in beeld.

Ik sla nu bijna een jaar over. Ik zeg -dus- niks over het proces van de omgevingsdialoog.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN.

22. Pagina 5 van de Nota, ongeveer in het midden (en verder).

In de bezwaarschriften gaat het veel over het bouwplan. De schrijver van de Nota heeft het in dat verband over het beeldkwaliteitsplan en het architectonische schetsontwerp. En dan staat in de tekst het volgende: “Zover is het nu nog niet. Dat is het latere vergunningenspoor dat nog volgt en waar de raad nu geen besluit over neemt maar het college bevoegd gezag is en waartegen bij verlening van de omgevingsvergunning ook bezwaar en beroep kan worden ingesteld”.

Dit is géén correcte stelling! Ik wijs in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 juli 2024 ECLI:NL:RVS:2024:3020; appartementencomplex te Heerlen. “In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een initiatief voor een bouwplan, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt, en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld”. In het geval van een zó concreet plan als aan de orde is, is er feitelijk sprake van een verkapte verlening van een omgevingsvergunning op het moment dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt.

23. Pagina 11 van de Nota, over “Privacybelemmering, uitzicht en inkijk”.

(1) De schrijver stelt dat “de Raad van State in eerdere uitspraken heeft overwogen, dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving (*in een kern van een dorp en stad*) een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is, *met andere woorden: wonen in een centrum brengt hinder met zich mee in de vorm van geluid van burens en inblikmogelijkheden die invloed hebben op het woon- en leefklimaat*”. Schrijver wijst dan op (o.a.) de uitspraak van de Raad van State d.d. 24 februari 2016 ECLI:NL:RVS:2016:490.

Deze zaak ging over twee woongebouwen met meerdere bouwlagen midden in de stad Utrecht. Dus niet in het “centrum” van het dorp Haps. De uitspraak betrof op het punt waar het om gaat alleen maar de tekst: “Wat betreft de inbreuk op de privacy in enkele aangrenzende woningen heeft de rechtbank verder terecht in aanmerking genomen dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent is”. De rest [cursief hierboven] heeft de schrijver er zelf bij verzonnen! Dat is niet correct en geeft een verkeerd beeld.

24. (2) Schrijver noteert vervolgens: “Daarbij is het afstand- en zichtcriterium en de ruimtelijke uitstraling relevant bij de vraag in welke mate die belemmering onevenredig is”, en verwijst daarbij naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 21 januari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:106. Echter, met de beste wil van de wereld vind ik in deze uitspraak over bouwactiviteiten aan het Haarlemmerplein in Amsterdam niet deze tekst. Dan is mijn conclusie: onjuiste informatie!

25. (3) Dan vermeldt schrijver nog: “De Raad van State oordeelde eerder dat bij een afstand van 41 meter en meer er geen waardeverminderende privacyaantasting meer kan ontstaan. De Afdeling vond dat bij die afstand geen sprake meer kon zijn van een gesteld gevoel van onvrijheid”. Schrijver verwijst naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 27 april 2011 ECLI:NL:RVS:2011: BQ 2627. Schrijver maakt hier zelf een verhaal! Het gaat over Prinsenbeek in de gemeente Breda. Het betreft in dat geval niet een bestemmingsplankwestie, maar een planschadekwestie, en dat is principieel iets anders!. De Raad van State heeft over die zaak het volgende gezegd: “Lettend op de situering van het schoolcomplex, de afstand [41 meter], alsmede de aard van de bebouwing, is in dat advies [planschadeadvies] geconcludeerd dat dit niet leidt tot een inbreuk op de privacy door inkijk, die een willekeurig redelijk handelende en redelijk denkende aspirant-koper aanleiding zal geven om zijn koopprijs per peildatum in neerwaartse zin bij te stellen. Het college heeft [bij het bepalen van de planschade] het gestelde gevoel van onvrijheid terecht niet bij de beoordeling van de gestelde inbreuk op privacy betrokken”. Ook hier betreft het een niet correcte stelling! [Zie ook hierna onder punt 26.]

BEANTWOORDING TECHNISCHE VRAGEN VAN RAADSLEDEN.

26. Vraag van raadslid de heer Arjan Breijer over de [ik noem het] afstandskwestie. De definitieve versie van de Nota van zienswijzen is van 26 november 2024. Het raadsvoorstel is van dezelfde datum. Op dat moment is betreffende “Privacybelemmering, uitzicht en inkijk” volledig ingezet op de afstand van 41 meter. Vervolgens blijkt dat metingen door de gemeente niet juist zijn gedaan/geweest [zie ook punt 31] en dat het criterium “41 meter” niet voldoende houvast biedt! En dan is daar op 18 december 2024 de uitspraak van de Raad van State ECLI:RVS:2024:5224 ter zake het bouwplan van een appartementengebouw in Nuland. Dat komt kennelijk goed uit. De adviseur van het college, de schrijver van de betreffende stukken, gooit het helemaal op de nieuwe afstands”norm” van 28 meter. Maar de Raad van State stelt geen “normen”(!); de Raad van State geeft een oordeel over wat de gemeente besloten heeft; in samenhang met de overwegingen c.q. motieven! Steeds zijn zaken van geval tot geval verschillend -> casuïstisch. Het is ook niet zo wat schrijver zegt, dat de afstands”norm” is bijgesteld naar 23 en 28 meter. En de schrijver maakt er wéér een eigen verhaal van; onjuiste informatie!

Ik citeer de schrijver -> “Over privacy zei de Raad van State: de afstand van de woning van de buurman tot het appartementengebouw in Nuland is 28 meter = dit is geen onaanvaardbare aantasting van privacy en bovendien kon er volgens het oude bestemmingsplan óók een gebouw worden gebouwd”. MAAR, de Raad van State hééft gezegd(!): Naar ons oordeel heeft de gemeenteraad zich op het standpunt mogen stellen dat het niet aannemelijk is dat het plan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van appellanten. Daartoe wordt overwogen dat de afstand van het appartementengebouw tot de voorgevel van hun woning zo’n 28 m bedraagt. Dat is iets anders!

Ik citeer de schrijver nog ’n keer -> “Bij Bezonning, schaduw oordeelde de Raad van State in Nuland als volgt : Gelet op de gemeten afstanden (lees: 23 en 28 meter gevel-gevel) is de kans gering op onevenredige beperking”. MAAR de Raad van State hééft gezegd(!): De gemeenteraad mocht zich op het standpunt stellen dat geen sprake is van onaanvaardbare schaduwhinder. Daartoe overwogen wij dat het perceel van appellant ten zuidoosten van het appartementengebouw ligt. Gelet hierop is de kans gering dat het appartementengebouw de opbrengst van zonnepanelen op het perceel van appellant onevenredig beperkt. Dat is helemaal iets anders!

Het antwoord dat is gegeven op de vraag van de heer Breijer is niet correct! Trouwens, in Nuland hebben we te maken met een maximale goothoogte van 6 meter, een maximale bouwhoogte van 9,60 meter, en twee hoogteaccenten met een bouwhoogte van 11,50 meter; in het bestemmingsplan

is aangesloten bij de maximale hoogtematen die in de omgeving gelden voor grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap; “gewone” woningen dus.

27. De vraag van raadslid mevrouw Mariëlle van Zuilen of een variant met drie verdiepingen is onderzocht.

Het antwoord is (gegeven): “Meerdere varianten in massa en hoogte zijn de afgelopen jaren onderzocht maar stuiten op economische- en financiële onhaalbaarheid van het voorgeschreven programma, ruimte voor inrichting, parkeren en groen van het openbaar gebied, stedenbouwkundige randvoorwaarden voor bouwmassa en traditionele kaprichtingen vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) voor goedkeuring en verwijzing naar het zogenaamde kloosterensemble, beeldkwaliteit etc.”.

Dit antwoord is volstrekt niet correct! Wat is “het voorgeschreven programma”? De rest van het antwoord is een onsamenhangende opsomming. Uit de documenten die met een beroep op de Wet open overheid zijn verstrekt door de gemeente, komt een heel ander beeld naar boven: voornamelijk onwil.

28. De antwoorden op de vragen van raadslid mevrouw Mariëlle van Zuilen over de contrarapportage bezonningsstudie van een groep buurtbewoners zijn niet correct. In de vergadering van de commissie Omgeving van 23 januari 2025 blijkt dat het college met die rapportage niks heeft gedaan. [Zie punt 32.]

29. Raadslid de heer Bert Moeskops heeft gevraagd wie zitting hebben in de “onafhankelijke commissie die adviseert over eventuele nadeelcompensatie”.

De vraag is een beetje “out of the heat”, maar niet minder belangrijk. Deze zaak kan immers zomaar actueel worden. Het gegeven antwoord is absoluut niet juist!

= Met verwijzing naar de op 8 december 2022 vastgestelde Verordening Nadeelcompensatie 2023 Land van Cuijk wordt geantwoord: “Een nadeelcompensatie-aanvraag (planschade) wordt in de gemeente Land van Cuijk voor advies voorgelegd aan de onafhankelijke commissie van deskundigen SAOZ te Rotterdam (Stichting advies Onroerende Zaken)”. Dit is volstrekt niet in overeenstemming met de verordening! Er wordt niet altijd/per definitie een adviescommissie ingesteld, respectievelijk er wordt niet altijd om advies gevraagd. [Artikel 5.] En het is in het voorkomende geval niet persé “de onafhankelijke commissie van deskundigen SAOZ te Rotterdam” die om advies wordt gevraagd. “De onafhankelijke commissie van deskundigen SAOZ te Rotterdam” bestaat trouwens helemaal niet!
= Geantwoord is betreffende SAOZ: “Dit is een landelijk adviserende adviesinstantie met grote ervaring op het gebied van planschade, nadeelcompensatie en onteigening en heeft erkenning van deskundigheid bij de Raad van State in bezwaar- en beroepsprocedures”. De titel: “*erkenning van deskundigheid bij de Raad van State*”, bestaat helemaal niet.

VERGADERING COMMISSIE OMGEVING 23 JANUARI 2025.

30. In de commissievergadering zegt de wethouder over de hoogte van het geplande gebouw in relatie tot de huidige situatie: Volgens het geldende bestemmingsplan kan op de betreffende locatie een bedrijf komen dat hoger mag bouwen dan nu het geval is en dan kan er een kolossaal gebouw komen te staan. Maar die informatie is niet correct. (a) Volgens het geldende bestemmingsplan mag er deels 7 meter hoog en deels 10 meter hoog gebouwd worden, echter (b) met de buurtbewoners zijn er convenanten dat dat niet gaat gebeuren. Die afspraken zijn gemaakt in het kader van het legaliseren van wat Weemen daarvoor allemaal illegaal had gebouwd! De buurt is Weemen en de gemeente destijds ter wille geweest! Dit is bij de wethouder bekend, want buurtbewoners hebben haar daarop gewezen per e-mailbericht (met bijlagen!) d.d. 18 maart 2022. [Zie punt 4.]

31. In de commissievergadering zegt de wethouder over de afstanden tussen het geplande gebouw en de bestaande woningen in de omgeving, dat de afstanden in de Nota van zienswijzen en

wijzigingen de juiste afstanden zijn: die zijn correct. Dat antwoord is onjuist. De Nota van zienswijzen en wijzigingen is gedateerd: 26 november 2024. Later is ter zake de afstanden een vraag gesteld door de heer Arjan Breijer. [Zie punt 26.] Bij het (ongedateerde) antwoord van het college op de betreffende vraag is een bijlage gevoegd met door de gemeente opnieuw gemeten afstanden. En die afstanden zijn anders dan de afstanden in de Nota.

32. In de commissievergadering heeft de wethouder vragen beantwoord over de zonnestudie die door bezwaarmakers bij de gemeente is ingediend. De zonnestudie die namens Weemen is uitgevoerd, houdt géén rekening met de vele bomen die zouden -moeten- worden geplaatst om deels tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden. Daarom hebben bezwaarmakers ook een studie laten maken. In deze -óók- professioneel uitgevoerde studie(!) is wél rekening gehouden met de bomen. In die zin zou die studie als een contra expertise moeten worden gezien. In antwoord op de gestelde vragen zegt de wethouder: bij aanbidding van de zonnestudie hebben bezwaarmakers gemeld dat ze die studie “zelf” gemaakt hebben, en dat ziet het college dan niet als een contra expertise (.....). De ambtenaar/adviseur van de wethouder zegt dan nog in de commissievergadering: een eigen onderzoek heeft “géén juridische status” Deze antwoorden zijn -uiteraard- niet correct!

33. In relatie tot de kwestie 3 of 4 bouwlagen wordt in de commissievergadering aan de wethouder gevraagd of er financiële gegevens zijn betreffende de realisatie van het project; is het project financieel-economisch haalbaar(?). Er volgen warrige antwoorden van de wethouder en de ambtenaar/adviseur van de wethouder. En dat leidt tot een toezegging van de wethouder dat er “wordt nagekeken of een onderbouwing op financieel en economisch vlak beschikbaar is”. Dit is niet correct. Al in december 2022 was “een compleet investeringsoverzicht” van Weemen aan de orde. [Zie punt 16.]

SLOT.

Ik heb in aanvang -al- gezegd dat ik, behoudens onder “Vooraf”, mijn mening niet zal geven. Het vorenstaande spreekt voor zich. Het is aan u als leden van de gemeenteraad om een oordeel te geven: over het proces, over de inhoud, en uiteindelijk over het bouwplan op zich -> zo’n hoog woongebouw(!) op zo’n korte afstand(en) van bestaande woningen met zo’n impact?!

Vriendelijke groeten,

Bart Theunissen.